

NOTA DE PRENSA N° 01 - 2026

Asignación de Rating

- **Lima (09 de enero de 2026):** De acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Empresas Clasificadoras de Riesgo, aprobado por Resolución SMV N 032-2015 – SMV / 01, así como en el Reglamento para la clasificación de Empresas del Sistema Financiero y de Empresas del Sistema de Seguros, Resolución SBS N 18400-2010, acordó mediante sesión de Comité de Clasificación de Riesgo del 09 de enero de 2026 otorgar la clasificación de **Bonos Titulizados del Patrimonio en Fideicomiso “GC Santa Beatriz – Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. 861, no inscrito en la SMV y dirigido a inversionistas institucionales”.**

Así mismo, JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A., declara que la opinión contenida en el presente informe, así como su respectiva clasificación, se realizó de acuerdo con la Metodología de Clasificación de Titulización de Flujos Futuros, versión N°004, aprobada mediante sesión de Directorio con fecha 07 de julio de 2025.

Rating	Actual*	Anterior
Bonos Titulizados	A+	-

*Información financiera no auditada al 30 de setiembre de 2025. Aprobado en Comité de 09-01-2026.

Definición de la Clasificación actual:

CATEGORÍA A: Emisión con buena calidad crediticia y capacidad aceptable de pago. Aunque presenta bajo riesgo crediticio, podría verse afectada por entornos económicos adversos.

A continuación, se detallan los fundamentos más relevantes de la calificación:

- **Experiencia en el grupo de GC CARAL.** GC Caral S.A.C. es la gestora del proyecto inmobiliario Villa Velarde, con más de 15 años de experiencia en el desarrollo de proyectos de primera vivienda. Tras su reorganización corporativa en 2021, el Grupo adoptó un modelo de financiamiento mediante fideicomisos de titulización, concentrando su gestión en GC Caral S.A.C. para cumplir con los estándares de la Sociedad Titulizadora y del Banco Sponsor. Adicionalmente, GC Caral S.A.C. actúa como Fiador Solidario en las estructuras titulizadas, lo que constituye un soporte operativo y financiero para el perfil crediticio de los instrumentos emitidos.
- **Riesgos Inherentes al Proyecto Inmobiliario Villa Elenia.** El Proyecto Villa Velarde es un desarrollo residencial ubicado en la Av. General Álvarez N.º 1132 y N.º 1142–1150, en el Fundo Santa Beatriz, distrito de Jesús María. Se desarrolla sobre dos predios colindantes de 760 m² y comprenderá la construcción de 115 departamentos, 62 estacionamientos y 1 local comercial, con un ticket promedio de PEN 491 mil y con un metraje estimado de 64 m², alineados al segmento de Lima Moderna. No obstante, su ejecución enfrenta riesgos inherentes al sector inmobiliario, absorción y velocidad de ventas, exposición a tasas hipotecarias y condiciones de crédito, ejecución de permisos/cronograma y desviaciones en costos de construcción en un periodo de CAPEX intensivo (inicio de obra estimado en mayo de 2027).
- **Estructura de los Bonos de Titulización y su condición de subordinado.** El Primer Programa de Bonos Titulizados se emite con cargo al Patrimonio Autónomo de Titulización “GC Santa Beatriz – Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. 861”, no inscrito en la SMV y dirigido a inversionistas institucionales, constituido mediante Escritura Pública del 29 de octubre de 2025 y administrado por Credicorp Capital Sociedad Titulizadora S.A. GC Santa Beatriz S.A.C. actúa como Originador, GC Caral S.A.C. como Fiador Solidario y Pablo Seminario Butrich como Depositario, siendo este patrimonio el respaldo exclusivo de las obligaciones frente a los bonistas. El repago del Programa se sustenta en los flujos remanentes del Fideicomiso Bancario de Activos y Flujos del Banco Scotiabank, que centraliza los ingresos del Proyecto bajo una prelación que prioriza el servicio del financiamiento senior. En la etapa inicial, el Patrimonio Titulado financia la adquisición del terreno y gastos preoperativos (land banking). Previo al inicio de obra (mayo 2027), se activa el Fideicomiso Bancario de Activos y Flujos, al cual el SPV transferirá el terreno y los flujos futuros, consolidando la prelación de pagos y la condición del Patrimonio Titulado como fideicomisario junior.
- **Restricción y Prioridad en el Uso de los Fondos del Patrimonio Fideicometido.** Los recursos del Patrimonio Fideicometido están restringidos a fines del proyecto y su ejecución (terreno, CAPEX, gastos de proyecto, impuestos,

costos fiduciarios y reservas), con liberaciones condicionadas a la prelación establecida. Esta restricción es crítica en proyectos apalancados porque disminuye el riesgo de que excedentes se distribuyan prematuramente, preservando caja para cumplir el servicio de deuda. En términos de control, el mecanismo funciona como un “presupuesto fiduciario”: prioriza continuidad de obra y pago de obligaciones antes de retornos al originador.

- **Riesgos asociados a la posición junior del Patrimonio Fideicometido.** Los flujos provenientes de la venta de las unidades se aplican conforme a la prelación de los fideicomisos bancarios, destinándose primero al servicio íntegro de la deuda senior con Banco Scotiabank (financiamiento del terreno y, de corresponder, la línea de crédito de obra activada por descalces de ventas/cobranza). Solo una vez atendidas dichas obligaciones —incluyendo reservas y costos asociados— los remanentes se transfieren al Patrimonio Fideicometido, donde se cubren gastos fiduciarios y el servicio de las emisiones del Programa; cualquier excedente se libera al Originador según contratos.
- En consecuencia, el repago del Programa es residual, y su timing efectivo depende de la cancelación previa del tramo bancario, lo que introduce riesgo de extensión y riesgo de liquidez ante menores ventas, sobrecostos o retrasos que prolonguen la absorción de caja por la deuda senior y reduzcan los remanentes disponibles para la titulización.
- **Dependencia de la activación del fideicomiso bancarios.** La estructura financiera del Programa depende de la oportuna activación de los fideicomisos bancarios de activos y de flujos vinculados al financiamiento otorgado por el Banco Sponsor. Estos vehículos solo se habilitan cuando el proyecto alcanza el nivel mínimo de preventas requerido por el banco, estimado para el periodo entre abril y mayo de 2027. Cualquier retraso en este proceso postergaría la entrada en operación del esquema fiduciario bancario, impidiendo que los flujos de ventas y los desembolsos del crédito se canalicen conforme a la prelación contractual. Esto limitaría la generación de remanentes destinados al patrimonio del Programa y podría restringir la liquidez necesaria para atender puntualmente sus obligaciones. En consecuencia, la disponibilidad de fondos para los bonistas queda condicionada al avance de obra y a la activación de los fideicomisos bancarios, que determina la liberación efectiva de remanentes hacia la estructura titulizada.
- **Refinanciamiento del primer tramo mediante Segunda Emisión (riesgo de colocación).** El Primer Programa de Bonos Titulizados GC Santa Beatriz tiene contemplado realizar dos emisiones (enero 2026 y diciembre 2027). Durante la etapa pre-operativa, los intereses son atendidos con el monto levantado del Patrimonio Titulado mientras el proyecto avanzaba hacia su etapa de activación y generación propia de flujos. El repago del capital de la Primera Emisión depende de la colocación de la Segunda antes de su vencimiento, configurando un riesgo explícito de refinanciamiento (roll-over). Esta estructura de renovación de aportes evita presiones de liquidez y garantiza recursos disponibles durante la construcción y previo al pago total del financiamiento bancario senior. No obstante, este esquema es sensible a (i) condiciones de mercado y apetito de inversionistas y (ii) desempeño comercial del proyecto; un deterioro en ventas/plazos/costos o en el mercado podría retrasar o encarecer la Segunda Emisión, presionando la liquidez y el calendario de repago del primer tramo.
- **Garantía del Patrimonio Fideicometido.** Todas las emisiones están respaldadas por los Bienes Fideicometidos, integrados por el aporte inicial (USD 2 mil), los aportes del Originador (Mejorador) y, principalmente, por los flujos dineros y activos remanentes provenientes de los fideicomisos bancarios administrados por la Fiduciaria a solicitud del Banco Sponsor. Estos activos garantizan tanto la adquisición del terreno como el financiamiento de construcción (en caso se ejecute). Adicionalmente, la estructura incorpora la Fianza Solidaria de GC Caral S.A.C., que constituye el soporte esencial para asegurar el pago oportuno del servicio de deuda durante la etapa pre-operativa.
- **Limitaciones del Mejoramiento Crediticio Otorgado por el Originador (SPV).** Si bien el contrato establece que el Originador (SPV) actuará como Mejorador, la efectividad de esta obligación es limitada, debido a que un SPV no cuenta con recursos propios significativos y la cláusula no obliga a los accionistas ni empresas vinculadas a realizar aportes directos. En consecuencia, el mejoramiento depende implícitamente del soporte económico de los sponsors, lo cual constituye un riesgo estructural relevante.
- **Riesgo y respaldo del Fiador Solidario condicionada por su solvencia ajustada.** La fianza solidaria de GC Caral S.A.C. constituye un respaldo adicional, exigible a simple requerimiento, para cubrir las Obligaciones Garantizadas (capital, intereses y gastos) en caso el Patrimonio Fideicometido no las atienda. Sin embargo, su efectividad práctica depende de la liquidez inmediata del fiador, la cual sería limitada para responder como soporte de corto plazo. Asimismo, existe riesgo de absorción simultánea ante eventuales llamados de fianzas en otros proyectos, lo que podría tensionar caja bajo escenarios de estrés. Por ello, el aporte del fiador es complementario y requiere monitoreo de su liquidez y contingencias.
- **Modelo financiero - Escenario base, conservador y optimista.** El análisis de escenarios del Proyecto Villa Velarde evidencia que la viabilidad financiera del Programa y la capacidad de pago del Patrimonio Fideicometido dependen principalmente de la velocidad de ventas, la composición comercial y el cumplimiento del cronograma constructivo. En el escenario base, el proyecto mantiene una rentabilidad moderada-atractiva (TIR ~15%, MOIC 1.32x), sustentada en una velocidad de colocación adecuada y equilibrio entre ingresos y costos. Sin embargo, una TIR/MOIC atractiva

no reduce automáticamente el riesgo crediticio, dado el alto apalancamiento, la subordinación (posición junior) del PF y la concentración de flujos en 2027–2028, lo que incrementa el riesgo de timing/extensión y de descalces de liquidez ante desviaciones operativas. El escenario conservador muestra una estructura menos holgada, con una velocidad de ventas reducida (2.6 unidades mensuales) que ralentiza la recaudación y reduce la capacidad de absorción frente a desviaciones operativas. La rentabilidad se ajusta (TIR 11.0%, MOIC 1.22x) y el proyecto presenta mayor exposición a riesgos de liquidez, especialmente para el servicio de la deuda en la etapa previa a la culminación de obra. Por el contrario, el escenario optimista configura un proyecto con un perfil más robusto. La mayor velocidad comercial (4.0 unidades mensuales) una composición comercial balanceada entre ventas hipotecarias (50%) y Ahorro Casa (50%), mejoran la liquidez operativa y reducen la exposición a riesgo de cobranza directa, generando una rentabilidad superior (TIR 18.0%, MOIC 1.40x) y mayor capacidad para atender puntualmente las obligaciones del Programa. En conjunto, los escenarios muestran que, si bien el proyecto es financieramente viable en todas las variantes, su solvencia y liquidez dependen críticamente del ritmo de ventas, siendo indispensable mantener un seguimiento cercano del avance comercial y del cumplimiento del cronograma de obra para mitigar riesgos de descalce y garantizar el repago oportuno de las emisiones.

DESCARGO DE RESPONSABILIDAD

Japan Credit Rating Ltd. (JCR) es una Organización de Calificación Estadística Nacionalmente Reconocida (NRSRO) en los Estados Unidos. JCR Latino América Empresa Clasificadora de Riesgo S.A. (JCR LATAM) es una entidad legal separada de JCR y no es una NRSRO. La metodología, escala de clasificación de JCR LATAM y las decisiones del Comité de Clasificación son desarrollados internamente para adoptarse en el mercado peruano. Cualquier daño especial, indirecto, incidental o consecuente de cualquier tipo causado por el uso de cualquier clasificación asignada por JCR LATAM, incluido, pero no limitado a pérdida de oportunidad o pérdidas financieras, ya sea en contrato, agravio, responsabilidad objetiva o de otro tipo, y si tales daños son previsibles o imprevisibles, no son responsabilidad de JCR bajo cualquier circunstancia.